

Bestandsaufnahme der Gewerbe- und Industrieflächenreserven

Gutachten zur Vorbereitung einer Gewerbe- und Industrieflächenstrategie für das Land Rheinland-Pfalz

Gliederung des Fragebogens

- A. Allgemeine Angaben
- B. Erhebung **Reserveflächen größer 2,5 ha**: Im ersten Teil des Fragebogens werden spezifische Informationen zu Reserveflächen über 2,5 ha abgefragt.
- C. Erhebung weiterer gewerblicher **Reserven kleiner als 2,5 ha**: Es werden allgemeine Informationen zur Gesamtsumme weiterer gewerblicher Reserven abgefragt.
- D. Hier geht es um **regionalplanerische Reserven**, d.h. die Abfrage von Flächen, die im regionalen Raumordnungsplan als „Siedlungsflächen Industrie und Gewerbe“ dargestellt sind, aber noch nicht bauleitplanerisch (mindestens FNP) umgesetzt sind. Weiterhin werden Flächen abgefragt, die aus Sicht der Kommune neu in den regionalen Raumordnungsplan übernommen werden sollten.
- E. **Flächennachfrage der örtlichen Wirtschaft**: Es werden Informationen zur Wirtschaftsstruktur und zur Flächennachfrage erhoben.
- F. **Konzepte und Strategien**: Von Interesse ist, ob und inwieweit die Gewerbeflächenentwicklung über bereits bestehende kommunale und/oder regionale Konzepte bzw. Strategien hinterlegt ist.

Definition Reservefläche: Flächen, die von den Kommunen bauleitplanerisch mindestens im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche, als Gewerbe- bzw. Industriegebiet dargestellt sind. Gemischte Bauflächen bzw. Mischgebiete bleiben ausgeblendet. Die in den regionalen Raumordnungsplänen dargestellten „Siedlungsflächen Industrie und Gewerbe“ sind, soweit sie noch nicht im Flächennutzungsplan der jeweiligen Kommune dargestellt sind, keine kommunalen Reserveflächen.

Relevante Flächengröße: Nachdem die Untersuchung landesweit angelegt ist, wird ein besonderer Schwerpunkt auf regional bedeutsame Flächen gelegt. Regional bedeutsam sind zunächst Flächenreserven, die zusammenhängend größer als 2,5 ha sind. Insoweit bezieht sich der Fragebogen auf Flächen, die mindestens eine Flächengröße von 2,5 ha aufweisen. In einem separaten Teil des Fragebogens (Teil C) wird zusätzlich auf kleinere Reserveflächen eingegangen, die erforderliche Informationsdichte ist hier allerdings deutlich geringer.

A. Allgemeine Angaben

Kommune/Verbandsgemeinde Stadt Koblenz

Landkreis Kreisfreie Stadt Koblenz

Zentralörtliche Bedeutung Oberzentrum

Ansprechpartner (Tel./E-Mail) Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung (Amt 61)

Daniel Worms

0261 129-3164

daniel.worms@stadt.koblenz.de

Bestandsaufnahme der Gewerbe- und Industrieflächenreserven

Gutachten zur Vorbereitung einer Gewerbe- und Industrieflächenstrategie für das Land Rheinland-Pfalz

B. Erhebung Reserveflächen größer 2,5 ha

Flächenbezeichnung

Lage/Adresse

Realnutzung

Flächenabbildung

Bitte fügen Sie dem Fragebogen eine zeichnerische Darstellung der Reserveflächen bei und senden diese an:

info@stadtplanung-dr-jansen.de

(max. 12 MB Dateigröße)

(Shape-Dateien, .dxf oder .dwg Dateien, Handzeichnungen etc.)

Sie erhalten von uns eine Bestätigungsmail über den Eingang der Datei.

Eigentumsverhältnis

- privat
 institutionell
 öffentlich

Veräußerungsbereitschaft

- voraussichtlich vorhanden
 voraussichtlich nicht vorhanden
 unbekannt

Zeitliche Verfügbarkeit

- sofort bis Ende 2021 (Erschließung bzw. Belegungsbeginn innerhalb eines Jahres)
 kurzfristig (Erschließung bzw. Belegungsbeginn innerhalb der nächsten 2 Jahre)
 mittelfristig (Erschließung bzw. Belegungsbeginn zwischen 2 und 5 Jahren)
 langfristig (Erschließung bzw. Belegungsbeginn in mehr als 5 Jahren)
 unklar

Aktueller Planungsstand

Reservefläche ist dargestellt/festgesetzt ...

... im Flächennutzungsplan ja nein

... im Bebauungsplan ja nein

... nach § 34 BauGB ja nein

... nach einer anderen Rechtslage/Satzung ja nein

Bezeichnung:

Reservefläche ist bereits erschlossen ja nein

Brachfläche/Altfläche ja nein

Bestandsaufnahme der Gewerbe- und Industrieflächenreserven

Gutachten zur Vorbereitung einer Gewerbe- und Industrieflächenstrategie für das Land Rheinland-Pfalz

Flächenrelevante Restriktionen

Größe der Reservefläche in ha ha

... davon bauliche Nutzung unmittelbar absehbar ha

... davon **betriebsgebundene¹** Fläche ha

... davon Fläche mit nicht überwindbaren **umweltrelevanten Restriktionen²** ha

Art der Restriktion

... davon Fläche mit nicht überwindbaren **technischen Restriktionen³** ha

Art der Restriktion

Verbleibende tatsächlich nutzbare Reservefläche ha

Nutzungsmöglichkeiten

Reservefläche ist geeignet für ...

... gewerbliche Nutzungen ha

... industrielle Nutzungen ha

... wissensbasierte Tätigkeiten (Büro und Dienstleistungen, F + E) ha

Gibt es weitere Flächen?

Bitte Angaben entsprechend auf einem separaten Blatt notieren!

¹ Flächenanteil oder Gesamtfläche ist betriebsgebunden: Dies sind Flächen, die für Erweiterungen oder Auslagerungen von Betriebsteilen von bestehenden Betrieben reserviert sind, vertraglich, eigentumsrechtlich, planerisch

² umweltrelevante Restriktionen: Es handelt sich um Schutzregimes, die bindenden Charakter haben und keiner Abwägung unterliegen. Sie sind insoweit nicht überwindbar insbesondere Nationalpark, Biosphärenreservat, FFH/Vogelschutz, Naturschutz, Wasserschutzgebiet I und II, Überschwemmungsgebiet, Geschütztes Biotop, Naturdenkmal, Regionaler Grünzug, Grünzäsur, Vorranggebiete gemäß Regionalem Raumordnungsplan

³ technische Restriktionen: Diese Bindungen sind aufgrund infrastruktureller Rahmenbedingungen gegeben und ebenfalls nicht überwindbar, insbesondere nicht erschließbar (z. B. wegen fehlender Entwässerungsmöglichkeit oder starker Hanglage), Lage unter Hochspannungsleitungen, Anbauverbotszone BAB (40 m), Anbauverbotszone Bundesstraßen (20 m), nicht überbaubare Kabel bzw. Leitungstrassen, Windenergieanlagen bzw. beschlossenes Vorranggebiet Windenergie, Kapazitäten Klärwerke, Altlasten, etc.

C. Erhebung weiterer gewerblicher Reserven kleiner als 2,5 ha

Gibt es in Ihrer Kommune weitere Reserveflächen mit einer Flächengröße kleiner als 2,5 ha?

Gesamtsumme: ha gewerbliche Bauflächen (kleiner als 2,5 ha)

davon ... ha Gewerbegebiet

ha Industriegebiet

Wie groß ist der Anteil der gewerblich/industriellen Flächenreserven unter 2,5 ha, die tatsächlich nutzbar/erschließbar sind?

ha

Bestandsaufnahme der Gewerbe- und Industrieflächenreserven

Gutachten zur Vorbereitung einer Gewerbe- und Industrieflächenstrategie für das Land Rheinland-Pfalz

D. Regionalplanerische Reserven

Im aktuellen Raumordnungsplan bzw. im vorliegenden Entwurf zum neuen Raumordnungsplan sind Siedlungsflächen für Industrie und Gewerbe dargestellt, die noch nicht in den Flächennutzungsplan übernommen sind. Welche zeitliche Perspektive sehen Sie für diese Flächen?

(Wenn Sie keine entsprechenden Flächen haben entfällt dieser Punkt)

Fläche 1:

Erschließung bzw. Belegungsbeginn ...

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> ... innerhalb der nächsten 5 Jahre | <input type="checkbox"/> ... in 5 bis 15 Jahren |
| <input type="checkbox"/> ... in mehr als 15 Jahren | <input type="checkbox"/> ... unwahrscheinlich |

Fläche 2:

Erschließung bzw. Belegungsbeginn ...

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> ... innerhalb der nächsten 5 Jahre | <input type="checkbox"/> ... in 5 bis 15 Jahren |
| <input type="checkbox"/> ... in mehr als 15 Jahren | <input type="checkbox"/> ... unwahrscheinlich |

Fläche 3:

Erschließung bzw. Belegungsbeginn ...

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> ... innerhalb der nächsten 5 Jahre | <input type="checkbox"/> ... in 5 bis 15 Jahren |
| <input type="checkbox"/> ... in mehr als 15 Jahren | <input type="checkbox"/> ... unwahrscheinlich |

Gibt es bereits erste Konzepte/Entwürfe zu den Flächen ?

- | | | |
|--------------|-----------------------------|-------------------------------|
| ... Fläche 1 | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |
| ... Fläche 2 | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |
| ... Fläche 3 | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |

Wurden bereits FNP-Änderungen beantragt?

- | | | |
|--------------|-----------------------------|-------------------------------|
| ... Fläche 1 | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |
| ... Fläche 2 | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |
| ... Fläche 3 | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |

Wie groß ist die Planungsbereitschaft für die Flächen?

- | | | | |
|--------------|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| ... Fläche 1 | <input type="checkbox"/> hoch | <input type="checkbox"/> mittel | <input type="checkbox"/> gering |
| ... Fläche 2 | <input type="checkbox"/> hoch | <input type="checkbox"/> mittel | <input type="checkbox"/> gering |
| ... Fläche 3 | <input type="checkbox"/> hoch | <input type="checkbox"/> mittel | <input type="checkbox"/> gering |

Gibt es weitere Flächen? (Bitte Angaben entsprechend auf einem separaten Blatt notieren!)

Gibt es Flächen, die aus kommunaler Sicht neu in den Raumordnungsplan übernommen werden sollen?

- ja nein

... wenn ja, Abgrenzung des Suchraums und weitere Angaben auf einem separaten Blatt oder in einer separaten Datei

Bestandsaufnahme der Gewerbe- und Industrieflächenreserven

Gutachten zur Vorbereitung einer Gewerbe- und Industrieflächenstrategie für das Land Rheinland-Pfalz

E. Flächennachfrage der örtlichen Wirtschaft

Wirtschaftszahlen

Welche Größen haben die Unternehmen in Ihrer Kommune? (Schätzungen in %)

<input type="text" value="73"/> % < 10 Mitarbeiter	<input type="text" value="15"/> % < 25 Mitarbeiter	<input type="text" value="5"/> % < 50 Mitarbeiter
<input type="text" value="3"/> % < 100 Mitarbeiter	<input type="text" value="3"/> % < 250 Mitarbeiter	<input type="text" value="1"/> % > 250 Mitarbeiter

Nachfrageerhebung

Erheben und dokumentieren Sie konkrete Nachfragen von Ansiedlungs-/Kaufinteressenten?

ja nein

Wie viele Ansiedlungen/Grundstücksankäufe fanden in den letzten 5 Jahren statt?
(Anzahl und jeweilige Flächengröße)

2016: 5 Stk. mit insg. 4,6 ha; 2017: 3 Stk. mit insg. 1,4 ha; 2018: 4 Stk. mit insg. 2,7 ha

2019: 8 Stk. mit insg. 4,4 ha; 2020 8 Stk. mit insg. 7,8 ha Excel Tabelle beigefügt!

Mussten in den vergangenen Jahren Ansiedlungsanfragen abgelehnt werden?
(Anzahl, Grund, Flächennachfrage/Größe)

Anzahl: 60; Grund: Keine Flächen vorhanden; Flächennachfrage: 99 ha

zusätzlich: Zwei Anfragen über jeweils 25 ha

Sehen Sie besonderen Entwicklungs-/Handlungsbedarf im Bereich Industrie- und Gewerbeflächen innerhalb Ihrer Gemeinde? (Erläuterungen)

Dem Gutachten "Gewerbeflächenbedarf der Stadt Koblenz" aus 2016 zufolge ist bis 2032 mit einer Grundstücksnachfrage von mindestens 58 ha zu rechnen

F. Konzepte und Strategien

Existiert ein kommunales Entwicklungskonzept?

ja nein

Wurden in den letzten 20 Jahren Gewerbeflächenenerhebungen, Gutachten, Analysen oder gar Modellvorhaben der Stadt/Verbandsgemeinde/Landkreis/Region erstellt, an denen Sie als Kommune beteiligt waren? (Bitte ausführen und Verfasser/Auftraggeber benennen)

"Gewerbeflächenbedarf der Stadt Koblenz" vom Büro Planquadrat (2016)

Auftraggeber: Stadt Koblenz